

DELIBERAZIONE DI GIUNTA COMUNALE N. 66 DEL 25.03.2010

OGGETTO: Piano di recupero di iniziativa privata di edifici ubicati in frazione Volon di Zevio, nella Corte "Torrazzo". Adozione

LA GIUNTA COMUNALE

PREMESSO che il Comune di Zevio è dotato di Piano Regolatore Generale approvato con provvedimento della Giunta Regionale Veneto n. 6617 in data 9 novembre 1987 e successiva variante generale con annessi Regolamento Edilizio e Norme Tecniche di Attuazione, approvata con provvedimenti della Giunta Regionale Veneto n. 2848 in data 28 luglio 1998 e n. 4245 in data 17 novembre 1998 e successive modifiche e integrazioni, adeguato ai sensi della Legge Regionale n. 27/93;

VISTA la proposta progettuale acquisita al Prot. n. 31137 in data 18.12.2009, presentata dalla signora Caldiron Natalina, tendente a richiedere l'approvazione del Piano di Recupero di iniziativa privata di un comparto edilizio costituito da un'aggregazione di aree e fabbricati siti nella Corte denominata "Torrazzo";

PRESO ATTO che l'ambito interessato dal Piano di Recupero risulta catastalmente censito al N.C.E.U. del Comune di Zevio, Foglio 64, mappale n. 329, sub. 1, 2, 3, di proprietà dei signori Caldiron Natalina, nata a Zevio (VR), il 23.12.1969, Cod. Fisc. CLDNLN69T63M172Y, e Zerman Daniele, nato a Verona il 17.01.1965, Cod. Fisc. ZRMDNL65A17L781L, entrambi residenti a San Giovanni Lupatoto (VR), Via Montenero n. 18;

DATO ATTO che con deliberazione di Consiglio Comunale n. 108 del 28.09.2009 l'area interessata è stata individuata come area di degrado da assoggettare a Piano di Recupero;

VISTO che il Piano di Recupero interessa gli edifici di cui alle schede:

- n. 6-8-9 aventi grado di protezione 6 "Ristrutturazione globale" e destinazione d'uso "Residenza ed attività connesse";
- n. 7 avente grado di protezione 6 "Ristrutturazione globale" e destinazione d'uso "Pertinenze ed attività agricole";

DATO ATTO che l'edificio di cui alla scheda n. 7 è stato demolito per messa in sicurezza delle aree limitrofe, giusta autorizzazione Prot. n. 2323 del 21.02.2006;

CONSIDERATO che gli obiettivi del Piano consistono nel recupero volumetrico degli edifici di cui alle schede 6-7-8-9 mediante assegnazione agli stessi del grado di protezione 7 "Demolizione e ricostruzione" e la destinazione d'uso ammessa "Residenza e attività connesse", in parte sull'attuale area di sedime ed in parte in nuovo sedime;

PRESO ATTO che i volumi esistenti, residenziali e non, assommano a mc. 4.734,69, di cui mc. 430,67 pertinenziali, mc. 2.143,83 ad annesso rustico e mc. 2.160,19 a residenza;

PRESO ATTO, altresì, che i volumi di progetto assommano complessivamente a mc. 4.412,27 con destinazione a residenza ed accessori residenziali, e pertanto con mutamento d'uso da annesso a residenza di un volume pari a mc. 2.252,08;

PRESO ATTO, altresì, che i nuovi abitanti teorici insediabili risultano pari a 15 (2.252,08/150 mc./ab.) e che gli standard primari e secondari ammontano a complessivi mq. 450,00 (ab. 15 x mq./ab. 30);

DATO ATTO che la ditta propone la monetizzazione degli standard primari e secondari e che appare, data l'ubicazione, condivisibile la proposta di monetizzare le aree a standard secondo i valori tabellari ICI per le aree a servizi, da versare all'atto del rilascio del prescritto Permesso di Costruire;

VISTI gli elaborati di cui è composto il Piano di Recupero, a firma dell'Arch. Arnaldo Savorelli, e che sono costituiti da:

- Tav. 1: Rilievo dello stato attuale – Calcolo dei volumi attuali;
- Tav. 2: Relazione al Piano di Recupero;
- Tav. 2/1: Relazione fotografica;
- Tav. 3: Stato di fatto urbanistico – Piano di riassetto e viste;
- Tav. 4: Piano di riassetto – Planimetrie;
- Tav. 5: Piano di attuazione temporale – Planimetrie e standard;
- Tav. 6: Piano di riassetto – Dimostrazione nuova area abitabile < 70%;
- Schema atto unilaterale d'obbligo;

CONSIDERATO che la ditta ha richiesto la possibilità di attuare il Piano di Recupero in due stralci distinti e che tale richiesta può risultare assentibile;

PRESO ATTO che la Commissione Edilizia Comunale, nella seduta del 08.02.2010, con verbale n. 4, ha espresso parere favorevole sulla proposta di Piano di Recupero, con le seguenti prescrizioni:

- il calcolo degli standard sia condotto sulla base di 30 mq./ab., come previsto dalla L.R. n. 11/04;
- sia previsto un passaggio per accessibilità allo stralcio n. 2;
- schema di atto unilaterale d'obbligo con impegno alla cessione e/o monetizzazione delle aree a standard e per la realizzazione degli allacciamenti ai pubblici servizi;
- dimostrazione della destinazione a servizi ed accessori del 30% della superficie lorda di pavimento soggetta a cambio di destinazione d'uso come previsto dalle Norme Tecniche di Attuazione, Zona "A – Centro storico e Corti rurali", punto 18;

DATO ATTO che la ditta ha integrato la documentazione in data 17.03.2010, Prot. n. 7013, con:

- Tav. 6: Piano di riassetto - Dimostrazione nuova area abitabile < 70%;
- Tav. 2/1: Relazione fotografica;
- Schema atto unilaterale d'obbligo;

ATTESO che il progetto, così integrato, si palesa idoneo a disciplinare la tutela e l'assetto del territorio interessato;

DATO ATTO che le destinazioni d'uso dei singoli vani ed accessori, indicati nell'elaborato Tav. 4, sono puramente indicative, precisando che si intendono comunque ammissibili diverse destinazioni, comunque di tipo residenziale, nei limiti del citato punto 18 della normativa "Zona A – Centro storico e Corti rurali" delle vigenti Norme Tecniche di Attuazione;

PRESO ATTO del parere in ordine alla regolarità tecnica ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 49 del Decreto Legislativo 18.08.2000, n. 267, espresso dal Funzionario Dirigente dell'Unità Organizzativa Sviluppo e Controllo del Territorio e delle Attività;

VISTE la Legge 17.08.1942 n. 1150, la Legge 28.01.1977, n. 10, la Legge 05.08.1978 n. 457, l'art. 48, comma 1 bis, della Legge Regionale 23.04.2004 n. 11, il Decreto Legislativo 18.08.2000 n. 267;

A voti unanimi espressi nelle forme di legge,

DELIBERA

1. DI ADOTTARE, ai sensi dell'art. 20, comma 1, della Legge Regionale 23.04.2004 n. 11, il Piano di Recupero di iniziativa privata denominato "Torrazzo" in area di degrado sita in Frazione Volon di Zevio e censita al N.C.E.U. del Comune di Zevio, Foglio 64, mappale n. 329, sub. 1, 2, 3, di proprietà dei signori Caldiron Natalina e Zerman Daniele, come generalizzati nelle premesse, e che si compone dei seguenti elaborati:
 - Tav. 1: Rilievo dello stato attuale – Calcolo dei volumi attuali;
 - Tav. 2: Relazione al Piano di Recupero;
 - Tav. 2/1: Relazione fotografica;
 - Tav. 3: Stato di fatto urbanistico – Piano di riassetto e viste;
 - Tav. 4: Piano di riassetto – Planimetrie;
 - Tav. 5: Piano di attuazione temporale – Planimetrie e standard
 - Tav. 6: Dimostrazione nuova area abitabile < 70%;
 - Schema atto unilaterale d'obbligo;con le seguenti prescrizioni:
 - gli standard primari e secondari siano calcolati sulla base di una dotazione minima pari a 30 mq./abitante insediabile, così come previsto dall'art. 31 della Legge Regionale n. 11/04;
 - sia previsto un idoneo passaggio a servizio dello stralcio n. 2;
 - gli immobili siano allacciati ai pubblici servizi a cura e spese dei proponenti il Piano di Recupero.
2. DI AUTORIZZARE la monetizzazione degli standard primari e secondari , con le modalità indicate nelle premesse.
3. DI AUTORIZZARE la ditta ad attuare il Piano di Recupero in due stralci funzionali.
4. DI DARE ATTO che la procedura di pubblicazione del Piano di Recupero viene effettuata con le modalità di cui all'art. 20, comma 3, della Legge Regionale n. 11/04.
5. DI DARE ATTO che ai sensi della Legge n. 241/90 il responsabile del procedimento è individuato nella persona del Funzionario Dirigente dell'Unità Organizzativa Sviluppo e Controllo del Territorio e delle Attività.
6. DI DARE MANDATO al Responsabile del procedimento di depositare entro 5 (cinque) giorni il Piano di Recupero adottato presso la segreteria del Comune per una durata di 10 (dieci) giorni. Dell'avvenuto deposito è data notizia a mezzo di avviso da pubblicare all'Albo Pretorio comunale, nonché a mezzo di manifesti.
7. DI DARE ATTO che nei 20 (venti) giorni successivi chiunque può presentare osservazioni al Piano di Recupero adottato.
8. DI COMUNICARE del presente provvedimento, tramite elenco, ai capigruppo consiliari ai sensi dell'art. 125 del D.Lgs. 267/00.